

T.C.

MANİSA ŞEHZADELER BELEDİYE MECLİSİ

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KARAR NO: 1

KARAR TARİHİ: 21.01.2026

Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında tetkik ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen 2 sayılı kararı ve ekleri incelendi.

Plan ve Proje Müdürlüğünün 04.08.2025 tarih E-64876 sayılı yazısında belirtilen Meskun Alan Kuzey Etabı sınırları içerisinde Kuşlubahçe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ön çalışması Komisyonumuzca incelenmiştir.

Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğünün 13.01.2026 tarih E-603487 sayılı yazısı ile Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2024 tarih ve 601 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bütününe ilişkin Manisa 1. İdare Mahkemesi'ne E: 2024/1060 sayılı dosya ile açılan davada davaya konu nazım imar planında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılarak Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2024 tarih ve 601 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edildiği tarafımıza bildirilmiştir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin 2. Bendinde yer alan "*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.*" hükmüne istinaden üst ölçekli dayanak plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edildiğinden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukların giderilmesi konusunun karar verilmesine yer olmadığından, meclis gündeminden düşürülmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Bu hususta karar alınmak üzere raporun Meclis Başkanlığına arzına karar verildi.

A. Anıl CEYLAN Elif Sümeye DUYGULU Serhat TEKER Faruk ERDOĞAN Engin ALTUN

Başkan
imza

Üye
imza

Üye
imza

Üye
imza

Üye
imza

KATILMADI

T.C.
ŞEHZADELER BELEDİYE MECLİSİ
PLAN BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 2026 YILI ÜCRET TARİFESİ

KARAR NO: 1

KARAR TARİHİ: 20./01/2026

Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında tetkik ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen 11 sayılı kararı okundu.

Yapılan görüşme sonunda;

I.BİNA İNŞAAT HARCİ

Bakanlar Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 2005/8730 sayılı kararına göre

1- KONUT İNŞAATI İÇİN

a)100 m ² ye kadar.....	0,75 TL
b)101-120 m ²	1,50 TL
c)121-150 m ²	2,25 TL
d)151-200 m ²	3,00 TL
e)200 m ² den yukarı.....	3,75 TL

2- İŞYERİ İNŞAATI İÇİN

a)25 m ² ye kadar.....	3,00 TL
b)26-50 m ²	4,50 TL
c)51-100 m ²	6,00 TL
d)100 m ² den yukarı.....	7,50 TL

II.ZEMİN AÇMA İZİNİ VE TOPRAK HAFRİYATI HARCİ

Bakanlar Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 2005/8730 sayılı kararına göre

1- Konut Bölgelerinde (Beher metreküp için).....	0,30 TL
2- Ticaret Bölgelerinde (Beher metreküp için).....	0,35 TL

III.KAYIT VE SURET HARCİ

Bakanlar Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 2005/8730 sayılı kararına göre

1- Her sayfa başına.....	0,75 TL
2- Harita, plan ve krokilerin beher m ² 'si.....	8,00 TL

IV.PLAN VE PROJE TASDİK HARCİ

Bakanlar Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 2005/8730 sayılı kararına göre

1- Konut Bölgelerinde (Beher metrekare için).....	0,09 TL
2- Ticaret Bölgelerinde (Beher metrekare için).....	0,12 TL

V.MUAYENE RUHSAT VE RAPOR HARCİ

Bakanlar Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 2005/8730 sayılı kararına göre.....13,00 TL

VI.YAPI KULLANMA İZİN HARCİ

Bakanlar Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 2005/8730 sayılı kararına göre

- 1- Konut Bölgelerinde (Beher metrekare için).....0,09 TL
- 2- Ticaret Bölgelerinde (Beher metrekare için).....0,11 TL

VII- İŞGAL HARCİ

İşgal harç hesabında gün sayısının toplamda;

0-200 m2 İnşaat Alanı İçin 60 Gün

201-500 m2 İnşaat Alanı İçin 120 Gün

501-1000 m2 İnşaat Alanı İçin 180 Gün

1001-2000 m2 İnşaat Alanı İçin 300 Gün

2001-5000 m2 İnşaat Alanı İçin 500 Gün

5000 m2'den Büyük İnşaat Alanı İçin 600 Güne göre alınacaktır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 52.maddesinde ve 18/2/2014 tarihli ve 28917 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10/2/2014 tarihli ve 2014/5896 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında belirttiği şekilde m2 başına günlük 1,5 TL bedel ile kaldırım genişliği 1,5 mt kabul edilir,(Parselin yola bakan cephe uzunluğu toplamı) x (1,5 TL) x 1,5 mt x (Gün Sayısı) formülüyle hesaplanmasına ve belirlenen süreyi aştığı takdirde ödenen işgal harcının 2 katı kadar cezai işlem uygulanır.

VIII- YOL İŞTİRAK ÜCRETLERİ

Kuşlubahçe, Ahmet Bedevi, Kazım Karabekir, Nurlupınar, Akpınar, Adnan Menderes, Turgut Özal, Aşağı Çobanisa, Hacıhaliller, Hamzabeyli, Karaağaçlı, Karaoğlanlı, SancaklıBozköy, Sancaklı İğdecik, Selimşahlar, Yeniköy, Veziroğlu Mahallelerinden m² si..... 220,00 TL

Diğer mahallelerden parsel başına 2.500,00 TL

Mimari Ön Onay İnceleme Ücreti

Konut Projelerinde m2'si 25,00 TL

0-199 m2 arası 6.000,00 TL

200-400 m2 arası 9.000,00 TL

İşyeri, sanayi, ofis, otel vb. m2'si 30,00 TL

Tarımsal amaçlı yapılar m2'si 25,00 TL

Özel (okul, sağlık yapıları, spor tesisleri gibi) yapılar m2'si 80,00 TL

Akaryakıt/ LPG İstasyonu Projelerinde m2'si 120,00 TL

Yenilenebilir enerji tesisleri (RES,GES,JES,BİOKÜTLE vb.) kilowatt başına... 120,00 TL

Not: 1-Bu hesaplamalara göre ücret 6000,00 TL altında ise minimum 6000,00 TL olarak ücretlendirilir.

Yapı Ruhsat Ücretleri

Konut Projelerinde m2'si 100,00 TL

İşyeri, sanayi, ofis, otel vb. m2'si 120,00 TL

Tarımsal amaçlı yapılar m2'si 60,00 TL

Özel (okul, sağlık yapıları, spor tesisleri gibi) yapılar m2'si 125,00 TL

Akaryakıt/ LPG İstasyonu Projelerinde m2'si 160,00 TL
Yenilenebilir enerji tesisleri (RES, GES, JES, BİOKÜTLE vb.) kilowatt başına (m2 x 200,00 TL Tek proje olarak değerlendirilecektir) 300,00 TL

Not: 1-Bu hesaplamalara göre ücret 10.000,00 TL altında ise minimum 10.000,00 TL olarak ücretlendirilir.

Tadilat Ruhsat Ücretleri

Konut Projelerinde m2'si (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik her biri için ayrı alınacaktır.) 10,00 TL
İşyeri, sanayi, ofis, otel vb. m2'si (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik her biri için ayrı alınacaktır.) .. 12,00 TL
Tarımsal amaçlı yapılar m2'si (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik her biri için ayrı alınacaktır.) .. 8,00 TL
Özel (okul, sağlık yapıları, spor tesisleri gibi) yapılar m2'si (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik her biri için ayrı alınacaktır.) 12,00 TL
Akaryakıt/ LPG İstasyonu Projelerinde m2'si (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik her biri için ayrı alınacaktır.) 15,00 TL
Yenilenebilir enerji tesisleri (RES, GES, JES, BİOKÜTLE vb.) kilowatt başına...160,00 TL

Not: 1-Tadilat projelerinde ruhsata esas m2'nin tamamı üzerinden hesap yapılır.
2- Bu hesaplamalara göre ücret 10.000,00 TL altında ise minimum 10.000,00 TL olarak ücretlendirilir.

Rapor ve Belge Ücretleri

Zemin ve Temel Etüdü Raporu Onayı Ücreti (İnşaat m²'si)

0-500 (m2) 5.000,00 TL
501-1000 (m2) 8.000,00 TL
1001-1500 (m2) 11.000,00 TL
1501-2000 (m2) 14.000,00 TL
2001-5000 (m2) 17.000,00 TL
5001-10000 (m2) 32.000,00 TL
10000... (m2) den sonra, her 1000 m2 için 8.000,00 TL
Zemin İyileştirme Rapor ve Proje Onayı Ücreti (Parsel başına) 5.000,00 TL
Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarında düzeltme işlemi ile ilgili teknik rapor onay ücreti (Bağımsız bölüm başına) 1.500,00 TL
Bina Tespit ve Değerlendirme Rapor ücreti 3.000,00 TL
İş Deneyim Belgesi ücreti 11.000,00 TL
Yıkım ve Kazı İzin Belgesi ücreti 5.000,00 TL
İmara Uygunluk Yazısı ücreti 4.000,00 TL
Adaççi Otopark Uygunluk Yazısı ücreti 1.000,00 TL
Faydalı Alan Hesap Yazısı ücreti 4.000,00 TL
İsim Değişikliği Ruhsat Ücreti 8.000,00 TL

Yenileme Ruhsat Ücreti

m2'si 25,00 TL

Not: 1-Bu hesaplamalara göre ücret 5000,00 TL altında ise minimum 5000,00 TL olarak ücretlendirilir.

Güneş Enerjisi Kurulumu Uygunluk Yazısı 22.000,00 TL

Keşif ve Kontrol Ücretleri

Estetik Kurul Komisyon ücreti	
0-500 m2	6.000,00 TL
501-1000 m2	12.000,00 TL
1001-1500 m2	19.000,00 TL
1501-2000 m2	25.000,00 TL
2000 m2 ve üzeri	32.000,00 TL
Kat İrtifakı/ Kat Mülkiyeti tesis ücreti (Bağımsız bölüm başına)	2.000 ,00 TL

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Keşif Ücreti

Konut Yapılarında;

100 m2 ye kadar bağımsız bölüm başına	5.000,00 TL
101-150 me ye kadar bağımsız bölüm başına	6.000,00 TL
151 m2 ve üzeri bağımsız bölüm başına	7.000,00 TL
Müstakil konutlar için m2'si	80,00 TL

Not:Bu hesaplamalara göre ücret 5000,00 TL altında ise minimum 5000,00 TL olarak ücretlendirilir.

İşyeri, sanayi, ofis vb.;

200 m2 ye kadar bağımsız bölüm başına	12.000,00 TL
201-500 m2 ye kadar bağımsız bölüm başına	16.000,00 TL
501-1000 m2 ve üzeri bağımsız bölüm başına	19.000,00 TL
1001 m2 den sonra bağımsız bölümlerde m2'si	25,00 TL
Akaryakıt/ LPG İstasyonu	80.000,00 TL
Yenilenebilir enerji tesisleri (RES,GES,JES,BİOKÜTLE vb.) kilowatt başına...	550,00 TL

Diğer Ücretler

Yapı ruhsat, yapı kullanma izin belgesi suret ücreti	120,00 TL
Arşivden evrak çıkartılması	320,00 TL
Arşivden dosya inceleme ücreti	2.500,00 TL

Asansör Tescil Belgesi Ücreti

Asansör Tescil Belgesi Ücreti (Asansör Başına)

8 Duraktan sonra ücretin 2 katı alınacaktır. (8 durak kat hariç)	16.000,00 TL
Asansör Uygulama Projesi Onay Ücreti	16.000,00 TL
1-5 kişi	12.000,00 TL
6-10 kişi	16.000,00 TL
11-15 kişi	20.000,00 TL
16-20 kişi	24.000,00 TL
21-25 kişi	28.000,00 TL
26-30 kişi	32.000,00 TL
31-35 kişi	36.000,00 TL
36-40 kişi	40.000,00 TL
41-54 kişi	80.000,00 TL
55 ve üzeri kişi	120.000,00 TL
Yürüyen merdiven adet	70.000,00 TL

Beton Taşıma ve Güzergâh İzin Belgesi ücreti (m3 başına)

0-100 m3	12,00 TL
100-1000 m3	10,00 TL
1000 m3 sonrası	8,00 TL

Peyzaj Proje Kontrol Ücreti

200-1000 m2	8.000,00 TL
1001-3000 m2	12.000,00 TL
3001-5000 m2	16.000,00 TL
5001 m2 üzeri her 1000 m2'de bir	16.000,00 TL

Not: Peyzaj proje tadilatlarında mevcut tarifenin yarısı uygulanır.

Geçici Yapılar (Konteyner Prefabrik Yapı, Showroomlar vb.) Ücretleri

Belli Maksatlı Kullanılacak Geçici Yapılar

Mahallelerde (Özel Mülkiyet) (yıllık)	1.500,00 TL x m2
Mahallelerde (Kamusal Alan) (yıllık)	2.000,00 TL x m2
Köylerde (yıllık)	1.000,00 TLx m2

Not:

- 1- Ücretlere KDV dâhildir.
- 2- Kontrol ücretleri tek sefere mahsustur. İkinci kontrollerde ücretin yarısı alınır.
- 3- Kat irtifakı/Kat mülkiyeti tesis ücreti ve Yıkım Kazı İzin Belgesi ücreti kentsel dönüşüm kanununa tabi işlerde muaf tutulacaktır.
- 4- Kamu idarelerine yapılacak iş ve işlemler yukarıda belirtilen ücretlerden muaf tutulacaktır.
- 5- Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinin 9 uncu maddesince Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde "26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlardan muaftır.
- 6- Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde yukarıda belirtilen ücretlerin yarısı alınır.

Ücret tarifesinin uygulanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Bu hususta karar alınmak üzere raporumuzun Meclis Başkanlığına arzına karar verildi.

Onur CEYLAN
Başkan
(KATILMADI)

Mümin YILMAZ
Üye

Serkan TURBİL
Üye

Burhan ÖZTÜRK
Üye

Sezgin SAY
Üye

T.C.
ŞEHZADELER BELEDİYE MECLİSİ
PLAN BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ 2026 YILI ÜCRET TARİFESİ

KARAR NO: 2

KARAR TARİHİ:28/01/2026

Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında tetkik ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen 12 sayılı kararı okundu.

Yapılan görüşme sonunda;

Yapı Kontrol Müdürlüğü Ücret Tarifesi

Bina Aplikasyon Kontrol Ücreti(İşyeri Teslim)	4.000,00 TL
Temel ve Subasman Kontrol Ücreti	4.000,00TL
Tabliye Kontrol Ücreti	4.000,00 TL
Tesisat Kontrol Ücreti	4.000,00 TL
Isı Yalıtım Kontrol Ücreti	4.000,00 TL
Çatı Kontrol Ücreti	4.000,00 TL
YİBF Değişiklik Ücreti	500,00TL

Not:

- 1- Ücretlere KDV dâhildir.
- 2- Kontrol ücretleri tek sefere mahsustur. İkinci kontrollerde ücretin yarısı alınır.

Ücret tarifesinin uygulanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Bu hususta karar alınmak üzere raporumuzun Meclis Başkanlığına arzına karar verildi.

Onur CEYLAN
Başkan
(Katılmadı)

Mümin YILMAZ
Üye

Serkan TURBİL
Üye

Burhan ÖZTÜRK
Üye

Sezgin SAY
Üye



T.C.
MANİSA İLİ
ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

KARAR NO: 43

KARAR TARİHİ
03/02/2026

Belediye Meclisimizin 03/02/2026 tarihli toplantısında tetkik ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen sayılı kararı incelendi.

Yapılan görüşme sonunda; Gelirler Müdürlüğünün 27/01/2026 tarih ve E-60875820-195.01.02-72982 sayılı yazısında belirtilen Manisa Asliye Ticaret Mahkemesinin 2025/1075 Esas numaralı ve 2026/30 Karar numaralı Mahkeme kararında belirlenen ₺54.826.062,08 bedelin Şehzadeler Emlak Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye aynı sermaye olarak konulması hususunda karar alınması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirme sonucunda; Mülkiyeti ve tasarrufu Belediye Başkanlığımıza ait olan 49 (KırkDokuz) adet taşınmazın 5 (beş) yıl süreyle işletme hakkı değerinin 5393 sayılı Belediye Kanunu' nun 18. maddesinin (i) bendi kapsamında, ₺54.826.062,08 bedel ile sermayesinin tamamı Şehzadeler Belediyesine ait Şehzadeler Emlak Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye aynı sermaye olarak olarak konulmasına karar verilmiştir.

Bu hususta karar alınmak üzere raporumuzun Meclis Başkanlığına arzına karar verildi.

Onur CEYLAN
Başkan

Mümin YILMAZ
Üye

Serkan TURBİL
Üye

Burhan ÖZTÜRK
Üye

Sezgin SAY
Üye

Umut ERPOLAT
Üye



T.C.
MANİSA İLİ
ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

KARAR NO: 34

KARAR TARİHİ
03/02/2026

Belediye Meclisimizin 03/02/2026 tarihli toplantısında tetkik ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen sayılı kararı incelendi.

Yapılan görüşme sonunda; Gelirler Müdürlüğünün 27/01/2026 tarih ve E-60875820-195.01.02-72981 sayılı yazısında belirtilen Manisa Asliye Ticaret Mahkemesinin 2025/1037 Esas numaralı ve 2026/29 Karar numaralı Mahkeme kararında belirlenen ₺8.803.715,82 bedelin Şehzadeler Emlak Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye aynı sermaye olarak konulması hususunda karar alınması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirme sonucunda; Mülkiyeti ve tasarrufu Belediye Başkanlığımıza ait olan 2 (iki) adet taşınmazın 5 (beş) yıl süreyle işletme hakkı değerinin 5393 sayılı Belediye Kanunu' nun 18. maddesinin (i) bendi kapsamında, ₺8.803.715,82 bedel ile sermayesinin tamamı Şehzadeler Belediyesine ait Şehzadeler Emlak Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye aynı sermaye olarak konulmasına karar verilmiştir.

Bu hususta karar alınmak üzere raporumuzun Meclis Başkanlığına arzına karar verildi.

Onur CEYLAN
Başkan

Mümin YILMAZ
Üye

Serkan TURBİL
Üye

Burhan ÖZTÜRK
Üye

Sezgin SAY
Umut ERPOLAT
Üye

T.C.
MANİSA ŞEHZADELER BELEDİYE MECLİSİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

KARAR NO: 5

KARAR TARİHİ: 03.02.2026

Belediye Meclisimizin 03.02.2026 tarihli toplantısında tetkik ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen sayılı kararı okundu.

Yapılan görüşme sonunda;

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 97. Maddesi "Belediyeler bu Kanununda harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclislerine düzenlenecek tarifelere göre ücret tarifeleri almaya yetkilidir" hükmü gereğince Belediyemiz Temizlik İşleri Müdürlüğümüzce 2026 yılında uygulanacak Gelir Ücret tarifesinin aşağıda belirtildiği şekilde;

TEMİZLİK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ ÜCRET TARİFELERİ	Kdv hariç tarife ücreti
Moloz (Çuval Başı)	₺ 83,33
Bahçe Atığı ve Hacimli Atıklar (Mobilya koltuk v.b. (Kamyonet)	₺ 1500,00
Bahçe Atığı ve Hacimli Atıklar (Mobilya koltuk v.b. (Kamyon)	₺ 3.000,00
Süpürge Aracı (saat)	₺ 3.500,00
8 Tonluk Su Tankeri	₺ 7.000,01
Boş Arsa Temizleme Bedeli (m2 Ücreti)	₺ 62,51

Uygulanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Bahse konu Komisyon raporumuzun karara bağlanmak üzere Meclis Başkanlığına arzına karar verildi.

Onur CEYLAN
Başkan



Mümin YILMAZ
Üye



Serkan TURBİL
Üye



Burhan ÖZTÜRK
Üye



Sezgin SAY
Üye

